



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea **Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 4330/13.01.2022** privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**» - municipiul Focșani, zona Vlad Țepeș, extravilan, număr cadastral 60331, T. 92, P. 484/2, 484/1, 484/34, pe terenul în suprafață de 555 mp

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară.

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 4330/13.01.2022 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**» municipiul Focșani, zona Vlad Țepeș, extravilan, număr cadastral 60331, T. 92, P. 484/2, 484/1, 484/34, pe terenul în suprafață de 555 mp, referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. **11368/03.02.2022**, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Serviciul strategie și dezvoltare urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD, înregistrat la nr. **11404/03.02.2022**;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 11334/03.02.2022;

- având în vedere cererile domnului Denciu Ștefan, înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 124470/15.12.2021 și 1717/06.01.2022;

- văzând avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, aviz nr. 2 din 31.01.2021 și Certificatul de urbanism nr. 403 din 30.03.2021;

- văzând avizul favorabil al comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 4330/13.01.2022 privind documentația P.U.Z. «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**», conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă atragerea în intravilan a terenului identificat cu numărul cadastral 60331, T. 92, P.484/2, 484/1, 484/34, în suprafață de 555 mp.

Art.3. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**», - municipiul Focșani, zona Vlad Țepeș, extravilan, număr cadastral 60331, T. 92, P. 484/2, 484/1, 484/34, pe terenul în suprafață de 555 mp, conform anexelor nr. 2 (Regulament Local de Urbanism) și nr. 3 (Reglementări) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii.

Art.4. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, pentru fiecare funcțiune propusă, cu respectarea H.C.L. 345/2019 privind normarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din Municipiul Focșani.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform Anexei 2 (Regulament Local de Urbanism) și Anexei 3 (Reglementări), inițiatorul documentației va efectua întreaga procedură legală de înregistrare în evidențele cadastrale a reglementărilor aprobate prin documentația de PUZ «**Atragere teren în intravilan pentru construire locuință P+1E**».

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, domnilor Denciu Ștefan și Denciu Tudorița, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, Serviciului de Impozite și Taxe Locale, Biroului Agricultură, compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICTOR DUMITRU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al municipiului Focșani,
MARTA CARMEN GHIUȚĂ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA _____ LA _____
HOTARAREA NR. 104
DIN 2022



Nr. 4330/13.01.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E"

Focșani, extravilan, zona Vlad Țepeș, T. 92, P. 484/2, 484/1, 484/34, număr cadastral 60331, 9742/1/34N – cale de acces, pe terenul în suprafață de 555 mp

Având în vedere solicitarea făcută de către societatea Global Proiect SRL, în calitate de elaborator al documentației de Plan Urbanistic Zonal **"ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E"**, beneficiar Denciu Ștefan și Denciu Tudorița, ce se va realiza în județul Vrancea, municipiul Focșani, extravilan, zona Vlad Țepeș, T. 92, P. 484/2, 484/1, 484/34, număr cadastral 60331, 9742/1/34N – cale de acces, pe terenul în suprafață de 555 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. **"ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E"** a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 403/30.03.2021 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 8 (59507/14.06.2021) din 08.07.2021, s-au solicitat și s-au obținut avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către societatea Global Proiect SRL, (tipul de panou 1) înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 36268/07.04.2021, cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), înregistrată sub nr. 73066/27.07.2021. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 37919/12.04.2021 și nr. 73816/29.07.2021. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 14.04.2021 – 14.05.2021 (model panou 1) și 30.07.2021 – 30.08.2021 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 07.04.2021 (model 1) și 28.07.2021 (model 2) iar perioada afișării a fost 07.04.2021 – 01.05.2021 (panou 1) și 28.07.2021 – 21.08.2021 (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI
Direcția arhitectului șef–Serviciul strategie și dezvoltare
urbană - Compartimentul PUG/PUZ/PUD



În perioada 14.04.2021 – 12.01.2022, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z. **"ATRAGERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E"**.

Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Nu au fost înregistrate la sediul Primăriei municipiului Focșani observații sau obiecțiuni cu privire la documentația menționată.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef – Serviciul Strategie și Dezvoltare Urbană.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analizarea documentației a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCȘANI
MARTA CARMEN GHIUȚA



RI/2EX



B-dul Dimitrie Cantemir, Nr. 1A, Focșani - 620098, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; 0237 239 590; Fax: 0237 216 700;
E-mail: primarie@focsani.info; www.focsani.info



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. PENTRU << ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA P+1E >>, MUNICIPIUL FOCSANI, T 92, P 484/2, 484/1, 484/34,
JUDEȚUL VRANCEA

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin P.U.Z.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin Planuri Urbanistice Zonale, se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALĂ:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2015;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- H.G.R. 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr. 350/2001;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Planul Urbanistic General al mun. Focsani.

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative (legi sau norme guvernamentale), care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul mun. Focsani.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care face parte din extravilanul mun. Focsani, subzona reglementata pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta "arabil".

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- reglementare la subzona reglementata pentru agricultura si face parte din categoria de folosinta "arabil", pentru incinta in suprafata de 555.00mp.

Zona studiata are suprafata de 16.000.00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea accesului carosabil din Drumul asfaltat, dar si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Terenul studiat in prezentul proiect este in suprafata de 555.00 mp si este situat in extravilanul municipiului Focsani, T 92, P 484/2, 484/1, 484/34. Terenul este proprietatea privata a sotilor Denciu Stefan si Denciu Tudorita. c.v.c autentificat la nr. 1544 din 08.04.2017 si extras de carte funciara nr. 60331. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui teren cu o locuinta cu regim de inaltime P+1E.

4. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

4.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

In zona studiata, in imediata invecinatate se afla alte mici activitati comerciale similare sau complementare activitatii propuse dar si alt gen de activitati comerciale. Solutia arhitecturala propusa va avea ca scop ca investitia sa aduca un plus zonei si sa fie in armonie cu vecinitatile acesteia.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

5.1. Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 391/29.03.2021 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Mun. Focsani, conform legislatiei in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

6. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

6.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v. art. 17 si Anexa nr. 3 - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 - R.G.U.

6.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 - R.G.U..

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

6.3. Distanta minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,00 m - H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

6.4. Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul

mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,00 m. Anexele se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESE:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.Z..

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI:

8.1. Parcelarea. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 - R.G.U..

8.2. Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform art. 31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compositional - urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compositionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

8.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform art. 32 - R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public. Se va respecta regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din Municipiul Focsani, aprobat prin HCL nr. 469/18.11.2018.

9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

9.1. Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132 - 93.

9.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34. - R.G.U..

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament, zone verzi de protectie.

9.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de max 0,60 m, iar cea superioara pana la 2,00 m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta in aceasta situatie pentru a nu limita vizibilitatea in intersectia din imediata invecinatate si doar latura sud-vestica si sud-estica ar putea avea gard de imprejmuire plin cu vizibilitate redusa.

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

1. GENERALITĂȚI.

1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

1.2. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ A ZONEI:

Locuinte și servicii de interes general.

1.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- căi de comunicație rutiere (accese, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. UTILIZĂRILE PERMISE:

- sunt permise amenajări specifice activităților din zonă;
- orice fel de construcții și amenajări, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluării;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE, CU CONDIȚII:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă;
 - rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare;
 - respectarea regimului de aliniere stabilit;
 - Respectarea zonei de protecție conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/99 privind constituirea și utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor și instalațiilor industriale art. 1 și 2.
- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul detinatorilor de drumuri și rețele edilitare.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.Z.;
- realizarea unităților de producție cu risc tehnologic și care generează trafic intens;
- activități poluante, producție industrială.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 - 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

3.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza în afara celor menționate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

În zona de protecție a drumurilor publice este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

3.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea construcției este propusă fata de aliniamentul drumului asfaltat, aceste date se regăsesc în plansa 2 - **Reglementari**. **Reglementările propuse nu afectează proprietățile învecinate.**

3.4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Cod Civil.

Construcțiile vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

3.5. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI ȘI A CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE:

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate și securitate.

Distanța minimă obligatorie între corpuri va fi $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte), dar nu mai puțin de 3,00 m.

3.6. ACCESE CAROSABILE:

Se va asigura accesul din drumul public în incintă.

Caracteristicile accesului carosabil trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m latime și 4.20m înălțime;

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

3.7. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum.

În ceea ce privește asigurarea utilităților tehnico-edilitare pentru investiția propusă, beneficiarul se va racorda la utilitățile din zonă (rețea de electricitate)

Pentru alimentarea cu apă se va face un put forat amplasat pe proprietate.

Pentru evacuarea apelor uzate se va face printr-un bazin etans vidanjabil amplasat pe proprietate.

3.8. P.O.T. ȘI C.U.T.:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin P.U.Z.;
- **P.O.T. maxim 35.00%;**
- **C.U.T. maxim 0.5;**
- indicii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica cu avizul elaboratorului proiectului tehnic al investiției.

3.9. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE:

Parcarile se vor realiza in afara domeniului public. Sunt prevazute locuri de parcare, conform H.G. 525/1998, anexei 5 - alin. 12 si HCL 345/2019.

Pentru cladirea cu destinatia de locuinta propusa de realizat se propune amenajarea a unei platforme supraterane cu un numar de 2 locuri de parcare.

Lotul de teren care a genera PUZ va avea spatii verzi amenajate, care vor fi in conformitate cu anexa 6 din H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

Suprafata totala de spatii verzi propuse pe terenul care a generat P.U.Z. va fi de $S=281.75\text{mp}$ (50.78%).

3.10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Cladirea va avea ca regim de inaltime parter+1 etaje si H.maxim= 9 m.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

Zona poate fi împrejmuită în vederea protejării. Împrejmuirile, pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei, sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea ambianței. Se poate opta pentru împrejmuiți opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și separarea unor zone funcționale, pe laturile laterale și posterioare ale incintei, iar la aliniament, pentru a delimita domeniul public de proprietate se poate opta pentru o împrejmuire transparentă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace.

CONCLUZII:

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

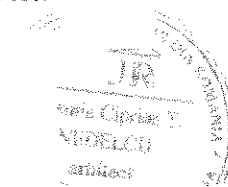
Certificatul de urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si a mentinerii la zi a situatiei din zona.

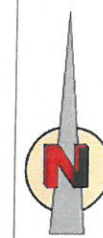
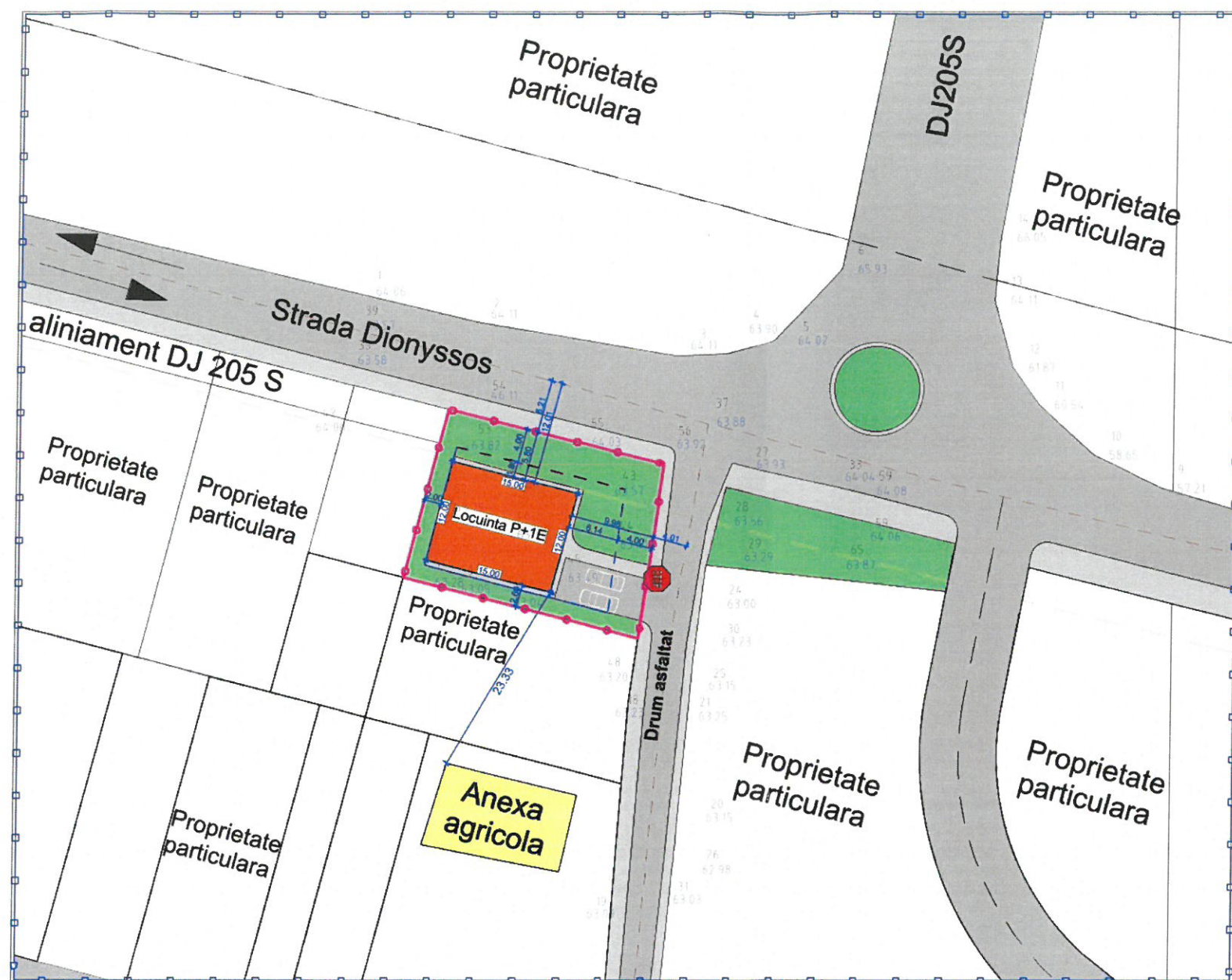
**Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICTOR DUMITRU**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA**



PUZ

PLAN URBANISTIC
ZONAL

"ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E"

T. 92, P. 484/2, 484/1, 484/34, , extravilan mun. Focsani,
jud. Vrancea

2

REGLEMENTARI

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA ³ LA
HOTARAREA NR. 107 DIN
2022

REGLEMENTARI PROPUSE:

1. Edificabil:

-----	Aliniament minim obligatoriu fata de circulatii majore
-----	Limita intravilan existent
-----	Limita intravilan propus

2. Circulatii si accese:

	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

P.O.T. maxim	35.00 %
C.U.T. maxim	0.5

4. Regim de inaltime:

R.Hmax. = P; Hmax. cornisa = 9.00 m

5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona:

	Limita zonei studiate
	Teren care a generat P.U.Z.
	Terenuri cu utilizari agricole
	Constructii propuse
	Spatii verzi
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala

6. Utilitati:

----- rigola cu grilaj

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VICTOR DUMITRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
CIRCULATIE CAROSABILA	3160.44	19.43%	3160.44	19.43%
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	490.42	3.06%	490.42	3.06%
SPATII VERZI	213.01	1.30%	213.01	1.30%
ZONA PROPRIETATI PARTICULARE	11.581.13	73.05%	11.581.13	73.05%
ZONA LOCUINTA INDIVIDUALA	0.00	0.00%	555.00	3.16%
TOTAL ZONA STUDIATA	16.000,00	100 %	16.000,00	100 %

Bordura prefabricata de 20x25cm din beton C20/25
asezata pe fundatie de 15x30cm din beton C12/15
BILANT TERITORIAL PROPOS IN PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT % din suprafata totala
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	41.73	7.51%
SPATII VERZI	0.00	0.00	281.75	50.78%
ALEI CAROSABILE, PARCARI	0.00	0.00	51.52	9.28%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	180.00	32.43%
TOTAL ZONA STUDIATA	555.00	100 %	555.00	100 %

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani			Beneficiar: Denciu Stefan si Denciu Tudorita
	C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777			Pr. Nr. 660/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	Titlu Proiect: P.U.Z.
ŞEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1 : 500	P.U.Z. "ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E"
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		DATA:	T. 92, P. 484/2, 484/1, 484/34, extravilan mun. Focsani, jud. Vrancea
DESENAT:	Des. Marius Florea		2021	Titlu Planşa: REGLEMENTARI
				PLANŞA 2